

EIGENHEIM-FINANZIERUNG

Wie viel Eigenkapital ist sinnvoll?



Die Höhe des Eigenkapitals ist für Eigenheimbesitzer:innen ein massgebender Faktor.

Foto: zvg

Eigenheimbesitzer sollten ihre Hypothek tief halten. Für Renditeobjekte gelten andere Regeln: Je tiefer das Eigenkapital, desto höher die Rendite. Allerdings steigt mit der Rendite auch das Risiko.

Beim angehenden Eigenheimbesitzer steht die Sicherheit im Vordergrund. Je höher das Eigenkapital, desto tiefer die monatliche Hypothekszinsbelastung. Und je eher ist die Tragbarkeit gegeben. Steuerliche oder Renditeüberlegungen spielen nur eine untergeordnete Rolle. Die meisten Käufer von Wohneigentum tun also gut daran, einen Grossteil ihres Ersparns und vielleicht noch Geld aus der Säule 3a oder aus der Pensionskasse einzubringen, um die Hypothek so tief wie möglich zu halten.

Und wer schon ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung besitzt, wird mit Vorteil das Fremdkapital über die Jahre abbauen, um die Belastung zu verringern. Solange genügend Reserven bleiben, kann im Einzelfall sogar die vollständige Rückzahlung der Hypothek sinnvoll sein. Vor allem ältere Menschen sollten ihren Spielraum allerdings nicht allzu sehr einschränken. Denn im Alter ist es oft schwierig, bei Bedarf die Hypothek wieder aufzustocken (siehe Interview).

Investoren interessiert die Rendite aufs Kapital

Aus Sicht eines Immobilieninvestors sieht das ganz anders aus. Er erwartet auf seinem Investment eine angemessene, risikogerechte Rendite, die sich im Vergleich mit anderen Anlageklassen rechnen muss. Dazu gehören insbesondere Aktien, Obligationen oder Rohstoffen, die zumindest für Privatinvestoren sogar steuerfreie Kapitalgewinne generieren können. Wer ein Mehrfamilienhaus erwirbt oder sonst eine Renditegellschaft kauft, achtet also in einem ersten Schritt auf einen möglichst guten, langfristigen Ertrag, der sich aus den Mieteinnahmen und der Wertssteigerung der Liegenschaft zusammensetzt. Auf der anderen Seite muss er die Unkosten und die Altersentwertung in Abzug bringen, die möglichst tief ausfallen sollen. Viel wichtiger als der resultierende Nettoertrag ist einem Investor aber die Frage, welche Rendite er damit erzielt. Er setzt den Nettoertrag also in Relation zu seinem investierten Kapital.

Rein mathematisch betrachtet wäre es für jeden Investor ideal, auf Eigenkapital möglichst ganz zu verzichten. Denn das würde ihm die höchste Rendite bescheren (Tabelle). Das ist aus mehreren Gründen allerdings weder zulässig noch sinnvoll: Zunächst einmal fordert die Ban-

kiervereinigung von ihren Mitgliedern, dass sie bei der Finanzierung von Renditeobjekten mindestens 25 Prozent Eigenkapital verlangen, also etwas mehr als bei selbstgenutztem Wohneigentum (20 Prozent). Vor allem aber stellen erfahrene Investoren und Investoren aus ureigenem Interesse Risikoüberlegungen an.

Minimale Eigenkapitalquote ist risikant

Insbesondere wissen sie, dass weiter steigende Immobilienpreise keineswegs garantiert sind. Sie könnten auch wieder einmal fallen, wie zuletzt in den Neunzigerjahren. Sinnen die Immobilienwerte auch nur schon um 10 Prozent, so ist bei einer Minimalfinanzierung mit 25 Prozent Eigenkapital bereits mehr als ein Drittel des investierten Geldes weg. Fallen die Immobilienpreise gar um 25 Prozent, wie dies um 1992 passierte, ist das Eigenkapital verloren. Die Bank wird eine Nachfinanzierung verlangen oder gar auf den Verkauf der Liegenschaft drängen.

Aber auch ohne Preiszerfall darf man sich von hohen Renditen nicht blenden lassen. Mangels Anlagealternativen haben vor allem Pensionskassen und Versicherungen, aber auch vermögende Privatpersonen in den letzten Jahren massiv in den

Wohnungsbau investiert. Ausserhalb der engeren Agglomerationen besteht darum vielerorts bereits ein Überangebot. Die Folge sind Leerstände und tendenziell leicht sinkende Mieten. Beide Faktoren schlagen auf die Rendite durch. Und auch mit grossen Wertsteigerungen ist ausser-

halb der Hotspots kaum mehr zu rechnen.

Fazit: Eine minimale Ausstattung mit Eigenkapital würde zwar die Rendite maximieren. Aus Sicherheitsgründen ist eine Eigenkapitalquote von 40 bis 50 Prozent auch für den renditeorientierten Investor jedoch zu empfehlen.

Freddy Hämmerli

INTERVIEW

«Es macht keinen Sinn, eine Hypothek vollständig zurückzuführen»



Martin Balsiger, stv. Teamleiter Hypotheken und Finanzieren bei PostFinance in Bern, erläutert, worauf Privatpersonen bei der Finanzierung ihres Wohneigentums achten sollten.

Die meisten Käufer von Wohneigentum sind zur Finanzierung auf eine Hypothek angewiesen. In welcher Grössenordnung bewegt sich die Hypothek normalerweise?

Es zeigt sich, dass bei jüngeren Personen bzw. Erstkäufer:innen der Hypothekanteil meist hoch ist, also im Bereich von 80 Prozent des Erwerbspreises. Bei älteren Kreditnehmern, welche zum Beispiel ihr Haus verkaufen und mit dem Verkaufserlös eine Eigentumswohnung kaufen, ist der Fremdkapitalanteil in der Regel deutlich tiefer.

Auf welchen Prozentsatz sollte die Hypothek im Normalfall etwa abgebaut werden?

Die Rückführung der Hypothek soll ermöglichen, dass die Zinsbelastung auch nach der Pensionierung tragbar ist. Die meisten Anbieter setzen die Amortisationsraten so fest, dass die Höhe der Hypothek bis zum Pensionsalter nur noch rund zwei Drittel des Liegenschaftswertes beträgt. Es kommt jedoch immer auf die individuelle Situation der Wohneigentümer:innen an. Ereignisse wie Scheidung, Tod eines Ehepartners oder Erwerbsunfähigkeit wie auch allfällige vorbezogene PK-Gelder haben hier einen grossen Einfluss auf die erforderliche Amortisationshöhe.

Was ist von der These zu halten, dass die Hypothek nicht unter den Eigenwert abgebaut werden sollte?

Der staatlich festgelegte Eigenmietwert ist als Einkommen zu versteuern, und die Hypothekzinsen können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Falls die Zinsbelastung tiefer ist als der Eigenmietwert, resultiert demnach ein höheres steuerbares Einkommen. Je höher der sogenannte Grenzsteuersatz, die Progression, ist, desto stärker steigt die Steuerbelastung. Auf der anderen Seite bezahlen wir jedoch einen höheren Zins. Eine generelle Aussage ist schwierig, da Faktoren wie die Höhe der Hypothekzinsen, aber auch der individuelle Grenzsteuersatz zu beachten sind.

Was spricht dagegen, die Hypothek langfristig auf Null abzubauen, wenn die finanziellen Möglichkeiten es zulassen?

Bei der Beantwortung dieser Frage spielen verschiedene Faktoren wie das aktuelle Zinsniveau sowie die persönliche Einkommens- und Vermögenssituation, eine Rolle. Aus steuerlichen Gründen macht es keinen Sinn, eine Hypothek vollständig zurückzuführen, da dadurch die Steuerbelastung steigt. Zudem gilt zu beachten, dass periodisch in Liegenschaften investiert werden muss und dafür finanzielle Mittel notwendig sind. Falls diese zur Rückführung der Hypothek benötigt würden, müsste diese spätestens dann wieder erhöht werden.

Freddy Hämmerli

TIEFES EIGENKAPITAL BRINGT HOHE RENDITE

Kaufpreis Immobilie (CHF)	100% Eigenkapital	50% Eigenkapital	25% Eigenkapital
Aufwand jährlich			
Hypothek	0	2000000	3000000
Steuersparnis auf Schuld (Vermögen): 0,3% 1)	0	6000	9000
Eigenkapital	4000000	2000000	1000000
Hypothekzins 1%	0	20000	30000
Steuerabzug auf Schuldzins (Einkommen): 30% 1)	0	6000	9000
Hypothekkosten netto pro Jahr	0	8000	12000
Unterhalt/Reparaturen/Verwaltung 2)	32000	32000	32000
Nettoaufwand Liegenschaft	32000	40000	44000
Ertrag jährlich			
Mietzins 4% (Bruttorendite)	160000	160000	160000
-. Hypothekzins	0	20'000	30'000
-. Aufwand aus Unterhalt	32000	40000	44000
Mietzinseinnahmen netto vor Steuern	128000	100000	86000
Steuern auf Netto-Mieteinnahmen: 30% 1)	38400	30000	25800
Mietertrag nach Steuern (Nettoertrag)	89600	70000	60200
+ Steuersparnis aus Schuld (Vermögen)	0	6000	9000
Totalertrag nach Steuern	89600	76000	69200
Rendite jährlich			
Rendite vor Steuern bezogen auf das Eigenkapital	3,2%	5,0%	8,6%
Rendite nach Steuern bezogen auf das Eigenkapital	2,2%	3,8%	6,9%

D'Annahme

2) Die Altersentwertung bzw. umgekehrt die Realwertsteigerung sind nicht eingerechnet
3) bzw. Pauschalabzug (20% auf Mieteinnahmen), wo zulässig

Gedruckt von Calameo.com